(282/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Emolumentos. Parcial provimento.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença, proferida em procedimento administrativo nomeado como "consulta" e iniciado por Oficial de Registro de Imóveis, reafirmando entendimento da E. CGJ quanto à cobrança de emolumentos em duas etapas nos atos de registro de contratos de compra e venda de frações ideais e futuras unidades autônomas, conforme item 3 das Notas Explicativas da Tabela de Emolumentos da Lei 11.331/02. Determinou-se a cobrança de emolumentos pela atribuição das unidades após a instituição do condomínio, em empreendimento registrado em anterior circunscrição imobiliária e especificado em Serventia recém criada.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a cobrança de emolumentos para o registro dos contratos de alienação de fração ideal e futura unidade condominial deve ocorrer em duas etapas, conforme as bases de cálculo "terreno" e "valor da construção", considerando o momento da incorporação e da instituição do condomínio edilício, ou, ao invés, se a cobrança antecipada pelo Oficial de anterior circunscrição é válida.

III. **Razões de Decidir**

3. A cobrança de emolumentos para o registro das alienações de futuras unidades deve ocorrer em duas etapas: primeiro, sobre o valor da fração ideal do terreno; segundo, sobre o valor da construção após a instituição do condomínio.

4. A prática de cobrança antecipada não se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

sustenta, pois a unidade condominial só surge com a instituição do condomínio. Situação concreta, em que a cobrança antecipada ocorreu quando só havia o registro da incorporação, sem a instituição do condomínio 5. Corregedoria Geral com competência para dirimir conflitos interpretativos e restabelecer questões práticas relacionadas à prestação de serviço registral. Ordem para restituição dos emolumentos recolhidos em contrariedade aos precedentes firmados na via administrativa.

IV. **Dispositivo e Tese**
6. Recurso parcialmente provido.
Tese de julgamento: 1. A cobrança de emolumentos nos registros de alienação de frações ideais no regime de incorporação deve ser feita de acordo com o item 3 das Notas Explicativas da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis, isto é, em duas etapas distintas, a primeira quando do registro da alienação da fração ideal e a segunda, quando da atribuição da unidade após o registro da instituição do condomínio. 2. A restituição dos valores pagos antecipadamente deve ser promovida pelo Oficial da anterior circunscrição, ainda que se trate de prática corrente e não se configure má-fé.

Legislação Citada:

- Lei 11.331/02, arts. 29, 30 e 237-A; Lei 4.591/64, arts. 31-I, 28, parágrafo único, 32, §§ 1º-A e 15; Lei 11.977/09; CF/1988, art. 236 §1º; Lei 8.935/94; Lei 14.382/22.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por [redacted] **LTDA.** em face da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

r.sentença de fls. 28/30, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] que, em pedido de providências, tendo por objeto consulta sobre a aplicação da tabela de emolumentos (item 3 das Notas Explicativas da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis da Lei 11.331/02) em empreendimento a ser instituído e especificado na Serventia, cuja incorporação fora registrada no Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] reafirmou o entendimento de que a cobrança deve ocorrer em duas etapas, determinando a cobrança dos emolumentos pela atribuição das unidades após a instituição do condomínio pela Serventia da circunscrição recém criada, independentemente do que foi cobrado anteriormente, bem ainda ressalvando que ao interessado caberia postular ao Registrador da circunscrição anterior o valor pago como "antecipação".

A recorrente [redacted] busca o rápido julgamento do recurso, com solução que não coloque em risco a confiança ao empreendimento e a situação financeira dos usuários. Esclarece que se trata de reclamação quanto à cobrança de emolumentos em atos de registro decorrentes do pedido de averbação da construção e consequente especificação e instituição de condomínio, tudo isso no regime de incorporação imobiliária previamente registrada. Destaca tratar-se de empreendimento voltado à habitação social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. A Caixa Econômica Federal é, portanto, o agente financiador do empreendimento que consiste em um total de 490 unidades autônomas de aproximadamente 45m² de área privativa divididas em 06 torres, das quais 245 estão concluídas e entregues aos beneficiários e as demais com conclusão prevista para o final o mês de junho/25. O Certificado de Conclusão Parcial (Habite-se) foi expedido em 03/12/2024, o pedido de averbação/registro foi protocolado junto ao Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] em 05/12/2024. O registro especial da incorporação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

imobiliária do referido empreendimento foi realizado em [redacted] em 13/04/2021 e até 31/10/2023 todos os registros de contratos de compra e venda de unidades foram realizados em [redacted] num total de **234 unidades**. Adverte que demora na conclusão da questão está a trazer prejuízo efetivo aos envolvidos: a recorrente (Construtora) está com recursos retidos pela Caixa, os beneficiários não possuem ainda seus títulos de propriedade regularizados e, por fim, não há ainda Condomínio regular, devidamente inscrito no CNPJ, obstando atos da vida condominial. Acrescenta que fora do contexto dos autos, os dois Oficiais realizavam a cobrança de emolumentos para o registro dos contratos de compra e venda exatamente da mesma forma, qual seja, tomando por base o valor total da venda e que agora a celeuma envolvendo divergência de interpretação fere os princípios da boa-fé objetiva e da segurança jurídica, colocando em risco efetivo a confiança dos usuários no sistema registral, a previsibilidade e a estabilidade do sistema registral, pilares essenciais à segurança jurídica e, pelo caso concreto, à efetividade das políticas públicas de habitação.

O Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] apontou a dificuldade no manejo da divergência, mas advertiu sobre os precedentes da E. CGJ quanto à cobrança dos emolumentos em duas etapas: a primeira, quando do registro da alienação; a segunda, por ocasião da instituição do condomínio.

Por determinação desta E. Corregedoria Geral da Justiça, o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de [redacted] também apresentou manifestação na qual defendeu sua conduta e a economicidade quanto à cobrança dos emolumentos discutida neste procedimento. Primeiro, entende que não é necessário ato de registro de atribuição de unidades autônomas após a averbação de construção e instituição e especificação de condomínio pela nova Serventia, Oficial de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

Registro de Imóveis de [redacted] vez que não obrigatória a atribuição das unidades autônomas, haja vista que o instrumento de venda de fração ideal já identifica, descreve e vincula as alienações de frações ideais às futuras unidades individualmente identificadas, com financiamento pelo Programa Casa Verde e Amarela, por incorporação contratada por preço certo, empreendimento sob o regime de afetação e conta com o Seguro Garantia, Executante Construtor (SGC) e Seguro de Riscos de Engenharia (SRE), de modo que apenas bastaria a averbação da construção, registro da instituição e especificação e abertura das matrículas das unidades autônomas em nome dos respectivos adquirentes, não havendo que se cogitar da cobrança de emolumentos por atos desnecessários (fls. 105/128).

A D. Procuradoria de Justiça deixou de se manifestar (fls. 93/94).

É o relatório.

Passo a opinar.

O recurso merece parcial provimento.

O caso concreto que deu origem à consulta tem uma problemática bastante singular: na data de 13/04/2023 houve a instalação da nova circunscrição imobiliária de [redacted] quando o Oficial consulente passou à condição de delegatário da Serventia com competência para a prática de atos de registro relacionados ao imóvel. Antes disso, era o Oficial da Serventia de [redacted] o delegatário competente, período em que praticou atos de registro de títulos relativos à incorporação imobiliária do empreendimento denominado "[redacted] na matrícula nº [redacted] (R.11), enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela.

A incorporação imobiliária do empreendimento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.



denominado "[redacted] no Município de [redacted], foi registrada sob nº 11, na matrícula [redacted] do Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] em 13 de abril de 2021, que conterá 490 unidades autônomas.

O Empreendimento é integrante do Programa Casa Verde e Amarela e está submetido ao regime de afetação, constituindo o patrimônio de afetação para consecução da incorporação e entrega das unidades autônomas aos adquirentes (artigo 31-I e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64).

Para consecução do empreendimento, a incorporadora obteve dois financiamentos junto à Caixa Econômica Federal, que estão garantidos pelas hipotecas registradas sob nº 13 e sob nº 40 na matrícula [redacted] com a origem dos recursos oriundos no FGTS/Programa Casa Verde e Amarela, estando a obra segurada para garantir a execução da construção do empreendimento, conforme consta da alínea "b", nº 1 item 13 dos contratos de financiamentos.

Depreende-se que no curso da incorporação, no período entre 13/04/2021 a 31/10/2023, ou seja, antes da criação da nova circunscrição imobiliária de [redacted] pelo Oficial da Serventia de [redacted] (competente à época) foram praticados, na matrícula original, diversos registros de alienação de frações ideais que corresponderão à futura unidade autônoma, momento em que realizou a cobrança de emolumentos de uma **única vez, tendo por base de cálculo o valor total da aquisição** (terreno + construção), e não somente o valor da fração ideal, como indicado no item 3 das Notas Explicativas da Tabela de Emolumentos da Lei 11.331/2002.

Ato contínuo, quando do requerimento para a prática dos atos de averbação da construção, registro da instituição do condomínio, registro da convenção de condomínio e atribuição das unidades referentes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9CC0.

ao empreendimento em questão, **já na nova circunscrição criada**, o Oficial de [redacted] solicitou à recorrente o pagamento dos emolumentos atinentes aos respectivos atos registrais em relação a cada unidade autônoma, levando em conta o valor da **construção** (item 3 das Notas Explicativas).

Como a Serventia da anterior circunscrição ([redacted] quando do registro das alienações das frações ideais na matrícula do empreendimento, já havia efetuado a cobrança dos emolumentos com base no valor do "terreno + construção", a incorporadora entende que já pagou "antecipadamente" os emolumentos pelos valores de atribuição, cujos atos registrais terão de ser praticados pelo cartório da nova circunscrição.

Segundo consta, seria prática comum, pelas Serventias, a cobrança dos emolumentos pelo valor "cheio" (terreno + construção) quando do registro da fração ideal, de modo que em momento posterior não há nova cobrança pelo ato de atribuição da unidade autônoma e que agora é objeto de impugnação. Em outras palavras: o pagamento antecipado nunca foi alvo de reclamação pelas incorporadoras, vez que não traria prejuízo financeiro à parte interessada, não fosse, agora, a circunstância particular de alteração da competência da circunscrição imobiliária.

Aqui o impasse.

Para solução, a decisão proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de [redacted] adotou entendimento já fixado em outros precedentes desta E. Corregedoria Geral da Justiça, dispondo sobre a correta interpretação da Lei 11.331/2002, estabelecendo que: 1) na primeira etapa, envolvendo o registro da alienação da fração ideal, a base de cálculo deve ficar limitada ao valor da fração ideal do terreno; 2) na segunda etapa, quando da atribuição da unidade após o registro da instituição, a base de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

cálculo deve ser calculada sobre o valor da construção. E quanto à reclamação referente à solução financeira quanto aos recolhimentos, pelo usuário, determinou: 1) possibilidade de cobrança, pela atual Serventia, dos emolumentos referentes à atribuição das unidades após a instituição do condomínio, calculados sobre o valor da construção, independentemente do que foi cobrado anteriormente; 2) remessa da parte interessada à via própria para postular ao registrador da circunscrição anterior o valor pago como "antecipação".

A sentença se alinha aos precedentes desta E. Corregedoria Geral, os quais reafirmam a *ratio* da norma.

Deveras, a cobrança de emolumentos nas duas fases do empreendimento não se trata, em verdade, de matéria nova. A E. Corregedoria Geral da Justiça já se pronunciou sobre a questão em diversas ocasiões, decidindo pela manutenção da cobrança dos emolumentos em duas etapas.

São vários os precedentes desta E. Corregedoria Geral da Justiça na análise do tema, destacando-se os pareceres lançados nos recursos administrativos nº 1005346-86.2019.8.26.0344 (da lavra da MMª Juíza Assessora da Corregedoria Letícia Fraga Benitez; nº 1014097-36.2020.8.26.0309 (da lavra do MMª Juiz Assessor José Marcelo Tossi Silva) e nº 0009006-08.2019.8.26.0344 (da lavra da MMª Juíza Assessora Stefânia Costa Amorim Requena).

A nota explicativa n. 3, da Tabela III, da Lei Estadual n. 11.331/02 estabelece o seguinte quanto à cobrança dos emolumentos:

> *"3. Com respeito à aquisição de frações ideais de terreno vinculadas a futuras unidades autônomas, no regime de incorporação, a cobrança de emolumentos será feita em*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

duas etapas. Quando do registro de alienações de frações ideais do terreno, os emolumentos serão calculados sobre o valor da fração ideal do terreno, constante da escritura ou seu valor venal correspondente, o que for maior. Efetivada a instituição de condomínio especial, sem prejuízo dos emolumentos devidos por este ato, serão cobrados emolumentos referentes a cada unidade autônoma, considerando o valor derivado da edificação realizada ou do negócio jurídico celebrado, o que for maior".

Como se observa, há clareza da norma e as bases de cálculo não se identificam nas duas fases da cobrança dos emolumentos: na primeira, deve ser considerado o valor da fração ideal do terreno constante da escritura ou seu valor venal correspondente, o que for maior; na segunda, leva-se em conta somente o montante acrescido em face do valor atribuído à edificação ou do negócio celebrado, o que for maior.

A Lei 11.977/09 já deixara definitivamente aclarado que "incorporação imobiliária" e "instituição e especificação de condomínio" são dois atos registrais distintos, com critérios de cobrança próprios, a serem aplicados em seus respectivos momentos.

O parágrafo *único* do art. 28 da Lei 4.591/64 dispôs sobre a *incorporação* imobiliária que passou a ser definida como:

"... a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjuntos de edificações compostas de unidades autônomas".

Sobreveio a Lei 14.382/22, que introduziu a possibilidade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

do empreendedor realizar o ato de registro da incorporação e também da instituição do condomínio por meio de ato registral único (art. 32, parágrafo único da Lei 4.591/64), mas tal alternativa só aconteceu com o advento da lei, em 2022, muito após a data em que houve o registro da incorporação imobiliária no caso em exame para o imóvel da matrícula [redacted]

Dizendo de outro modo: no caso, a incorporadora não promoveu a instituição do condomínio, limitando-se ao registro da incorporação na data de 13/04/202, pois anterior à modificação legislativa.

Mas não só.

A respeito da introdução desta norma, que alterou o art. 32, §§1º-A e 15 da Lei 4.591/64, o Conselho Nacional de Justiça instaurou processo administrativo para regulamentação da Lei 14.382/2022, buscando contribuições voltadas à uniformização dos procedimentos registrais para o registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio.

Vossa Excelência teve oportunidade de aprovar parecer subscrito pelo então Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça, Dr. José Marcelo Tossi Silva (CPA 2024/27248) em consulta formulada pela E. Corregedoria Nacional de Justiça, em que foram discutidos os conceitos de condomínio edilício, de incorporação imobiliária e a necessidade de preservação dos institutos, ressalvando a referência à questão dos emolumentos.

No parecer, advertiu-se que:

> "A alteração da Lei nº 4.591/1964 não é suficiente para a existência do condomínio edilício antes da averbação da edificação, porque ainda não existentes as unidades autônomas.
> Destarte, a nova norma não modifica as distinções e, por isso, não altera os conceitos de incorporação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

imobiliária e de condomínio edilício que decorrem do restante da Lei nº 4.591/1964.

A averbação da construção, mediante apresentação do "habite-se" expedido pelo Município, foi prevista como obrigação do incorporador na redação original do art. 44 da Lei nº 4.591 e foi mantida pela Medida Provisória nº 1.085/2021 e pela Lei nº 14.382/2022.

Após a averbação da construção passa o incorporador a responder pela solidez da obra e pelas obrigações de transmissão do domínio que contratou com os adquirentes das unidades autônomas, pois cumprido o dever legal de levar o empreendimento ao seu final mediante realização da edificação e da sua averbação no registro imobiliário.

Cabe observar, novamente, que a preservação das distinções entre os diferentes institutos (incorporação imobiliária e condomínio edilício) mantém consonância com a proteção aos adquirentes que é a finalidade da incorporação, e repercute na obrigação do incorporador averbar a construção dentro dos limites previstos no memorial da incorporação que foi aprovado pelo Município e levado ao Registro Imobiliário, de modo a evitar que as unidades autônomas tenham áreas totais ou configurações diferentes das contidas no registro da incorporação imobiliária. Ademais, o incorporador não pode alterar a convenção do condomínio sem anuência dos adquirentes das unidades autônomas, pois na forma do art. 32, alínea "j", da Lei nº 4.591/1964, o documento apresentado para o registro da incorporação consiste em mera minuta de convenção destinada a disciplinar o uso das futuras unidades e as partes comum do condomínio:"*j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

unidades e partes comuns do conjunto imobiliário".

Contudo, a partir da vigência da Lei nº 14.382/2022, depois da averbação da construção das unidades autônomas, mediante apresentação do "habite-se", passa o registro da incorporação imobiliária a produzir os efeitos da instituição do condomínio edilício, por força do § 15 do art. 32 da Lei nº 4.591/1964.

O registro da incorporação imobiliária sempre produziu o efeito de formar condomínio de frações ideais, sobre o imóvel incorporado, entre os adquirentes das futuras unidades autônomas a construir, ou em fase de construção.

Por isso, apesar de certa impropriedade da expressão "instituição do condomínio sobre frações ideais", porque não faz referência às unidades autônomas a que essas frações são vinculadas, a previsão de que o registro do memorial da incorporação e a instituição de condomínio constituem ato único se destina a dispensar novo ato de registro de instituição do condomínio edilício nas hipóteses em que a averbação da construção é precedida do registro da incorporação imobiliária.

Ademais, nesse ponto, não se pode ignorar que, na incorporação imobiliária, o registro do contrato de alienação produz, desde logo, direito real em favor do adquirente que passa a ser titular não somente das frações ideais no terreno e nas partes de uso comum, mas, também, dos direitos decorrentes da vinculação dessas frações a determinada unidade autônoma.

Diante disso, a averbação da construção extingue o regime da incorporação imobiliária e transforma o condomínio de frações ideais em condomínio edilício, sendo essa a razão da previsão de que o registro da incorporação imobiliária e o do condomínio constituem ato único.

Por isso, a cobrança de emolumentos separados

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

pela incorporação imobiliária e pelo registro da instituição do condomínio edilício deixou de ter suporte na legislação federal.

Contudo, a redação proposta pelo Instituto dos Advogados Brasileiros, que reproduz o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, pode, em tese, gerar confusão na interpretação dos institutos da incorporação imobiliária e do condomínio edilício, tornando-os uma só coisa e ensejando a falsa compreensão de que o condomínio edilício, que pressupõe a edificação e sua averbação no registro imobiliário, passaria a existir, desde logo, com o mero registro da incorporação imobiliária.

Por essa razão, propõe-se que eventual nova norma a ser editada pelo E. Conselho Nacional de Justiça mantenha as distinções entre os diferentes institutos, sem prejuízo da referência à questão dos emolumentos, a ser feita a exemplo do art. 237-A, § 1º, da Lei nº 6.015/1973.

Sugere-se, para isso, a seguinte redação: "*O registro da incorporação imobiliária, e a instituição do condomínio edilício como efeito da averbação do 'habite-se', constituem ato único, inclusive para a cobrança de emolumentos*".

Ante as divergências existentes na interpretação do §15 do art.32 da Lei 4.591/64, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) acabou por editar o Provimento 19/2024 definindo que ***"o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício"***.

Independentemente da interpretação que prevaleceu em relação ao §15 do art. 32 da Lei 4.591/64, a situação concreta envolve **apenas** a prática do registro de incorporação pelo Oficial de Registro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

Imóveis de [redacted] instituto que precede o condomínio edilício e que perdura até a averbação da construção do edifício, sendo as unidades autônomas, nessa fase, consideradas coisas futuras que somente passarão a ter existência, de fato e juridicamente, a partir da averbação da sua construção a ser realizada mediante apresentação do "habite-se" expedido pelo Município.

A *incorporação* imobiliária ocorre mediante venda de frações ideais do terreno a que são vinculadas futuras unidades autônomas situadas em edifício a construir ou em construção. O registro da incorporação, que antecede a edificação do prédio e serve antes de tudo a viabilizar o início da negociação das unidades autônomas a serem erigidas, em nada se relaciona com o nascimento jurídico dessas unidades do condomínio, ainda não instituído. Antes da averbação da construção e do registro da instituição do condomínio juridicamente existe um só imóvel de que, porém, o incorporador pode negociar frações ideais que por força da incorporação ficam vinculadas a futuras unidades autônomas.

Salvo se realizada nos termos do art. 32, §15 da Lei 4.591/64, o registro da incorporação não importa na imediata formação de tantas matrículas quanto forem as futuras unidades autônomas, o que só acontecerá com a instituição do condomínio.

A modelagem da incorporação no presente caso ocorreu conforme a primitiva redação da Lei 4.591/64, ou seja, a instituição de condomínio em fase superveniente à construção e se destinou à individualização das unidades autônomas a que são vinculadas as frações ideais relativamente ao terreno e às partes comuns do edifício e à indicação do fim a que se destinam.

Como consignado no r. Parecer 204/2019-E de lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, José Marcelo Tossi e Silva, aprovado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

> *"O registro da instituição e especificação do condomínio, portanto, é essencial para que deixe de existir o regime de comunhão em frações ideais sobre o terreno e passe a existir o instituto do condomínio edilício que importa em coexistência de propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas (apartamentos, lojas, garagens etc.) e copropriedade sobre o todo do terreno e sobre as partes do edifício de uso comum dos condôminos."*

"Há contemporaneidade necessária entre o *ato* de registro da instituição condominial e o *ato* de averbação da construção do edifício. Se este último tem o efeito jurídico da individualização e discriminação das unidades autônomas, insta, à evidência, que essas mesmas unidades, naquele instante, existam jurídica e registrariamente, o que só se dá com o registro da instituição e especificação do condomínio" (Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, n. 34, jul./dez. 1994).

Averbada a construção, passa-se à fase de registro da instituição do condomínio edilício (salvo se tiver sido realizada como ato registral único) e, na sequência, de registro da sua convenção, observando-se a sequência lógica dos atos a serem praticados, nos exatos termos do subitem 219.2, do Capítulo XX, das NSCGJ:

> *"Quando do registro da instituição, deve ser exigida, também, a convenção do condomínio, que será registrada no Livro nº 3."*

A incorporação não se confunde com a instituição de condomínio, tratando-se de atos diversos praticados em momentos distintos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

e com finalidades próprias.

No caso concreto, vê-se que a recorrente, na qualidade de proprietária do imóvel da matrícula n. [redacted] do Registro de Imóveis de [redacted] registrou a incorporação e realizou empreendimento composto por 490 unidades habitacionais certo que em relação a 234 delas já ocorreram ato de atribuição e alienação das frações ideais.

Concluída a construção, solicitou a averbação do auto de conclusão, bem como o ingresso do ato de instituição e especificação do condomínio, com arquivamento da convenção e abertura de matrícula para todas as unidades autônomas, momento em que já havia sido criada a nova circunscrição imobiliária ([redacted]

Destaca-se que enquanto não concluída a construção, não existe juridicamente a unidade autônoma, que surgirá com o registro da instituição, concluindo que, por ocasião do registro da alienação da fração ideal do solo, somente poderão ser cobradas custas e emolumentos calculados sobre o valor da alienação da fração ideal (valor do título ou sobre a parte do valor venal do terreno correspondente a essa fração, o que for maior), cobrando-se os valores devidos pelo registro da alienação da unidade autônoma à ocasião em que esta nasça juridicamente, ou seja, quando do registro da atribuição, valores estes últimos calculados sobre o preço ajustado ou valor de custo da construção.

Exatamente como decidido na sentença da Corregedora Permanente.

Uma vez mais, a cobrança de emolumentos deve se dar em duas etapas. A primeira, por ocasião do registro do contrato de alienação da futura unidade, cuja base de cálculo deve ser o valor da fração ideal do terreno correspondente à futura unidade. E a segunda, após a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

averbação da construção, quando do registro, instituição e atribuição; em que a base de cálculo foi o valor da construção, ou a diferença entre o valor total da unidade e aquele que serviu de base na primeira etapa da cobrança.

Observou-se, assim, o entendimento consagrado no r. Parecer de 13/6/2019 de lavra do então MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Paulo César Batista dos Santos, aprovado pelo, à época, Corregedor Geral da Justiça do Estado, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

> "*Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo provimento parcial dos embargos de declaração, para integrar ao julgado anterior o que consta expressamente na Tabela de Custas e Emolumentos (Lei Estadual nº 11.331/02), ou seja, que na aquisição de frações ideais de terreno vinculadas a futuras unidades autônomas, no regime da incorporação, a cobrança de emolumentos será feita em duas etapas: a) quando do registro de alienações de frações ideais do terreno, os emolumentos serão calculados sobre o valor da fração ideal do terreno, constante da escritura ou seu valor venal correspondente, o que for maior; b) efetivada a instituição do condomínio, sem prejuízo dos emolumentos devidos por este ato, serão cobrados emolumentos referentes a cada unidade autônoma, considerando o valor derivado da edificação realizada ou do negócio jurídico celebrado, o que for maior.*"

Daí porque não se sustentam os argumentos pretendendo dar contornos de legitimidade à cobrança antecipada feita na condição de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] Não há como se entender que o Oficial de [redacted] está dispensado de prática de atos de registro porque a unidade condominial só surgiu com a instituição de condomínio, cujo ato de registro é de atribuição da nova circunscrição.

Dizendo de outro modo: a circunscrição de [redacted] limitou-se ao registro da incorporação e não houve a instituição do condomínio naquela Serventia, o que impede a cobrança de emolumentos tal como ocorreu.

No mais, no que se refere à solução da questão em termos práticos e financeiros, a decisão guerreada não pode prevalecer à luz da função normatizadora e orientadora desta E. CGJ, expressamente previstas nos artigos 29 e 30 da Lei 11.331/02, somando-se à impossibilidade de debitar a "celeuma" interpretativa ao usuário do serviço, que não pode suportar, injustamente, o pagamento dos emolumentos em duplicidade para, somente depois, e de modo tormentoso, buscar a restituição dos valores pagos perante o delegatário anterior, colocando em xeque a credibilidade do serviço público registral.

O serviço público registral deve ser analisado globalmente frente ao usuário do serviço, de modo que, ao se deparar com determinada disfunção, esta E. Corregedoria Geral tem o dever constitucional de ordenação dos trabalhos de todas as Serventias Extrajudiciais do Estado de São Paulo, tendo competência para promover os ajustes adequados aptos à uniformização da interpretação das normas e dúvidas sobre cobranças de emolumentos, sem ignorar a necessidade em se prestigiar os interesses do usuário do serviço.

Os serviços notariais e de registros são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, cujas atividades, responsabilidade civil e criminal e a fiscalização de seus atos pelo Poder

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

Judiciário serão reguladas por lei (§1.º do art. 236 da Constituição Federal de 1988). Por força da Lei 8.935/94, os notários e registradores prestam serviço público, submetendo-se ao poder **censório-disciplinar do Estado, razão pela qual** a questão de cobrança de emolumentos está inserida no poder correcional desta E.CGJ, alcançando especial relevo com a finalidade de uniformização de entendimento e tratamento isonômico dos usuários.

Consequentemente, ainda que tenha havido justificativa prática para a cobrança e ainda que não se configure má-fé por quaisquer dos delegatários em questão, está configurada a cobrança em ofensa à lei (art. 32, inciso II), de modo que as particularidades do caso autorizam que neste expediente administrativo ocorra a determinação para que o Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] promova a devolução do valor correspondente aos emolumentos devidos para a prática **atual dos atos**, pelo Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] "referentes a cada unidade autônoma, considerando o valor derivado da edificação realizada ou do negócio jurídico celebrado, o que for maior", nos termos do item III das Notas Explicativas e conforme entendimento fixado neste parecer, valor que deverá ser pago diretamente à Serventia, no prazo de 10 dias após a apresentação do demonstrativo de cálculo dos emolumentos.

A restituição dos repasses que já tenham sido feitos deverá ser objeto de procedimento próprio a ser movido pelo Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] na esfera administrativa ou judicial.

Finalmente, entendo não ser o caso de dar contornos normativos ao parecer, tendo em vista a clareza da previsão contida no item III das Notas Explicativas, dos precedentes desta E. CGJ que já trataram do tema e da singularidade da situação, tratando-se de caso isolado envolvendo celeuma decorrente da criação de circunscrição imobiliária.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.

consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser dado parcial provimento ao recurso administrativo, para, mantido o entendimento da sentença quanto à interpretação do item III das Notas Explicativas da Lei 11.331/02, determinar que o Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] promova a devolução do valor correspondente aos emolumentos devidos para a prática **atual dos atos**, pelo Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] "referentes a cada unidade autônoma, considerando o valor derivado da edificação realizada ou do negócio jurídico celebrado, o que for maior", nos termos do item III das Notas Explicativas e conforme entendimento fixado neste parecer, valor que deverá ser pago diretamente à Serventia, no prazo de 10 dias, após a apresentação do demonstrativo de cálculo dos emolumentos.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 135C9C0.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 30 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000556-76.2025.8.26.0529

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou parcial provimento** ao recurso administrativo, mantendo o entendimento da sentença quanto à interpretação do item III das Notas Explicativas da Lei 11.331/02, **determinando** que o Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] promova a devolução do valor correspondente aos emolumentos devidos para a prática **atual dos atos**, pelo Oficial de Registro de Imóveis de [redacted] "referentes a cada unidade autônoma, considerando o valor derivado da edificação realizada ou do negócio jurídico celebrado, o que for maior", nos termos do item III das Notas Explicativas e conforme

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 138E6B3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

entendimento fixado no parecer ora aprovado, valor que deverá ser pago diretamente à Serventia, no prazo de 10 dias, após a apresentação do demonstrativo de cálculo dos emolumentos.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000556-76.2025.8.26.0529 e o código 138E6B3.